673/03

Den 10. juni 2003 blev i sag nr. 59.506:

xxxxxxxx xxxxxxxxxxx
xxxxx xxxxxxxx xxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Nykredit Østifterne
Forsikring A/S
Anker Heegaards Gade 8
1780 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Nykredit Østifterne Forsikring, påstår selskabet tilpligtet at betale for udskiftning af lægter, klemlister samt enkelte undertagplader i forbindelse med oplægning af nyt tag på klagerens ejendom.

Selskabet har afvist at yde erstatning herfor under henvisning til, at selskabet ikke vil dække ekstraomkostninger som følge af, at klageren ønsker en anden type tegl end den oprindelige teglsten.

Selskabet har i skrivelse af 23/10 2002 til nævnet redegjort for sagen således:

"**Sagens faktum**

Forsikringstager har ved købsaftale underskrevet den 20. juli 2000 erhvervet ejendommen ... Ejendommen er opført i 1993 med gule teglsten. Der er udarbejdet to tilstandsrapporter på ejendommen, og vi har modtaget den seneste af 13. marts 2000 udarbejdet af beskikket bygningssagkyndig H.B.H. Det fremgår af tilstandsrapporten, at tagets restlevetid er 40 år. Endvidere fremgår det af tilstandsrapporten, at enkelte rygsten har været frostsprængte, og at forholdet udbedres for sælgers regning.

Taget er et saddeltag med taghældning på ca. 25 grader. Gavlene er afvalmede, og tagdækningen består af gule vingetagsten.

Forsikringstager anmelder den 26. november sidste år, at hans tegltag er ved at smuldre.

Vi bekræfter samme dag skriftligt, at vi har modtaget anmeldelsen, og den 10. december 2001 besigtiger vores konsulent S.H. taget.

Vores konsulent udarbejder herefter en skaderapport af 13. december 2001 og konkluderer, at det alene er ca. 8 rygningsten der er beskadiget og som skal udskiftes.

Ved brev af 14. januar i år afviser vi skaden, da vi finder, at skaden på taget alene er af kosmetisk karakter, hvilket forsikringstager ikke kan acceptere.

Vores konsulent kontakter herefter Teknologisk Institut, for at få en uvildig instans til at vurdere tagets tilstand.

Teknologisk Institut v/ I.H.S. udarbejder rapport af 14. maj i år, og det anbefales at hele taget udskiftes. Årsagen til at taget anbefales udskiftet, er, at tagsten af den type der ligger på forsikringstagers tag ikke kan påregnes leveret i fremtiden.

Ved vores brev af 25. juni i år anerkender vi at dække udgiften til udskiftning af taget, og vi anmoder forsikringstager om at indhente tilbud på udskiftning af taget med vingeteglsten af tilsvarende type og pris som det eksisterende.

Forsikringstager indhenter herefter et tilbud på kr. 155.875,00 inkl. moms fra Tømrerfirmaet B.V. A/S på nedtagning af det eksisterende tag og oplægning af nye gule teglsten.

Forsikringstager meddeler os i brev af 8. juli i år, at han ønsker at oplægge sortglaserede teglsten, og han erkender, at vi ikke er forpligtet til at dække en ekstraomkostning ved at få lagt sortglaserede teglsten, men accepterer, at vi udbetaler en erstat-

ning i henhold til tilbud, hvorefter han selv vil finansiere merudgiften til oplægning af de sortglaserede teglsten.

Vi accepterer ved brev af 11. juli i år dels tilbuddet fra B.V. ApS og dels forsikringstagers løsningsforslag om oplægning af sortglaserede teglsten. I samme brev beder vi forsikringstager oplyse, om han ønsker erstatningen udbetalt som et kontantbeløb til fuld og endelig afgørelse, men med fradrag af selvrisiko på kr. 10.000,00, eller om han ønsker udbetaling i rater i takt med arbejdets udførelse.

Forsikringstager meddeler i brev af 15. juli i år, at han ønsker en kontanterstatning, og han er principielt enig i, at dette er ensbetydende med en fuld og endelig afgørelse af sagen, men forsikringstager tager samtidig forbehold om, at tagkonstruktion, undertag og lægter kan genbruges som det er, eftersom det af ham indhentede tilbud fra B.V. er afgivet med samme forbehold.

Den 17. juli i år udbetaler vi kr. 145.875,00 til forsikringstager, idet vi samtidig gør opmærksom på, at erstatningen er til fuld og endelig afgørelse, men at vi har noteret os forsikringstagers bemærkninger.

Ved brev af 26. august i år oplyser forsikringstager, at han i forbindelse med udskiftning af taget, har konstateret, at det har været nødvendigt at udskifte lægter, klemlister samt enkelte undertagplader for at kunne lægge det nye tag. Arbejdet hermed er af Tømrerfirmaet B.V. opgjort til kr. 18.750,00 incl. moms. Forsikringstager er af den opfattelse, at vi skal dække udgifterne med dette beløb i henhold til det af ham tagne forbehold.

Vi meddeler herefter forsikringstager ved brev af 3. september i år, at vi ønsker yderligere forklaring på, hvorfor det har været nødvendigt at udskifte lægter, klemlister og enkelte undertagplader.

Ved brev af 9. september anfører forsikringstager følgende som begrundelse for, at vi skal dække de omtalte udgifter :

- at Teknologisk Institut har meddelt, at den teglsten der er anvendt, er udgået af produktion fra fabrikanten
- det har ikke været muligt at lægge tagsten af samme farve og type som tidligere, hvilket er fremført over for os tidligere, og accepteret af os
- at han helt overordnet må kunne forvente at kunne få dækket udskiftningen af taget med et tilsvarende, og da dette omfatter udskiftning af lægter m.v., skal vi dække disse udgifter.
- at undertagpladerne skulle udskiftes, da huller i det gamle tag har givet adgang til vand.

Vi meddeler forsikringstager ved brev af 25. september i år, at vi har forhørt os hos to forskellige håndværkere, herunder B.V., som begge uafhængigt af hinanden, oplyser, at det ville have været muligt at finde en tilsvarende vingeteglsten af samme type og med samme mål som kunne være pålagt de eksisterende lægter.

Samtidig meddeler vi, at det alene er blevet nødvendigt at skifte lægter og klemlister, fordi forsikringstager har valgt en sortglaseret teglsten med andre mål end den beskadigede teglsten.

Forsikringstager påklager herefter denne afgørelse til Ankenævnet.

**Vores kommentarer**

Forsikringstager oplyser i brev af 9. september i år, at enkelte undertagplader skulle udskiftes, idet bl.a. huller i det gamle tag har givet adgang for vand. Vi kan se, at der er foretaget indkøb i H. Trælast af undertagplader til et beløb på kr. 787,60, og vi kan erstatte forsikringstager dette beløb, da det er nødvendiggjort som en følge af den dækningsberettigede skade på taget.

Vi kan oplyse, at vi har været i kontakt med konsulenten på sagen S.H., der oplyser, at man til hver en tid kan finde og oplægge en teglsten af tilsvarende type som den gule vingeteglsten med de samme dimensioner, og det kunne således være undgået at skifte lægter og klemlister. Den sortglaserede teglsten er større og tungere, hvilket er årsagen til, at det har været nødvendigt at skifte lægterne og klemlisterne.

Vi har forsøgt at skaffe en produktangivelse på en eller flere tilsvarende teglsten med samme dimension og herved bevise, at sådanne findes og kunne have været anvendt. Dette har ikke været muligt, idet vi ikke kender størrelsen af den oprindelige gule teglsten og heller ikke afstanden mellem lægterne. Vi har som følge heraf været i kontakt med forsikringstagers tømrer B.V. som har udført udskiftningen af taget for forsikringstager, men han har desværre ikke kunne oplyse de præcise mål. Han oplyste imidlertid, at man sagtens kunne have fundet en teglsten som havde passet til de daværende lægter og klemlister.

Vi har accepteret det af forsikringstager indhentede tilbud. I tilbudet er der taget forbehold om, 'at tagkonstruktion, lægter og undertag kan genbruges som det er'.

Det er oplyst, at lægter m.v. alene er skiftet, fordi de sortglaserede teglsten har en anden dimension, og ikke fordi de ikke kunne genbruges som de var.

Forsikringstager kommenterer ikke i sin klage, at bl.a. den af ham valgte tømrer har udtalt, at der findes vingeteglsten som kunne være oplagt på de eksisterende lægter. Det er forsikringstager selv der har valgt at få oplagt sortglaserede teglsten, og vi har accepteret dette, da forsikringstager selv bærer merudgiften, set i forhold til det afgivne tilbud.

Som følge heraf kan vi ikke dække udgifter til udskiftning af lægter og klemlister. Hvis forsikringstager kan tiltræde, at udgiften til udskiftning af undertagplader er de oven for nævnte kr. 787,60, kan vi udbetale dette beløb til ham. Hvis han gør krav på højere erstatning, bedes dette dokumenteret."

Klageren har hertil i skrivelse af 3/11 2002 til nævnet bemærket:

"Da Nykredit har givet en ganske detaljeret fremstilling af sagen og da vi i tidligere skrivelser har beskrevet problemstillingen udførligt, skal jeg hermed ganske kort kommentere Nykredits redegørelse,

1. Nykredit anfører, at udskiftningen af lægter skyldtes , at vi valgte sortglaserede tegl. Dette er ikke korrekt. Tilbuddet som Nykredit accepterede var IKKE baseret på sortglaserede tegl, men almindelige tegl af mærket Nibra. Også disse tegl ville have krævet at vi udskiftede lægterne. Dokumentation af dette kan fremskaffes fra Nibra, hvor det af deres datablad fremgår at lægteafstanden er større end for de gamle tegl.
2. Nykredit har ikke fremvist dokumentation for at der findes tegl på markedet af samme type og pris der ikke ville kræve udskiftning af lægter.
3. Tømrerfirmaet B.V. har i sit tilbud udtrykkeligt taget forbehold for udskiftning af lægter, hvorfor Nykredit har været klar over at det kunne blive nødvendigt - og accepteret det.
4. Såfremt Nykredit ikke havde accepteret at det kunne blive nødvendigt at udskifte lægter m.v, skulle de have anført dette, alternativt krævet at en bestemt type sten skulle vælges.

Vi finder det irrelevant, at Nykredit inddrager vores valg af sortglaserede teglsten, da disse mer-omkostninger er afholdt af os selv. Udskiftning af lægter m.v. skulle være sket alligevel da det efter vores opfattelse IKKE er muligt at finde gule sten på markedet med præcis de samme dimensioner som de gamle sten."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 12/11 2002 til nævnet anført:

" Ad, 1.

B.V.s tilbud er baseret på 'at lægter kan genbruges som det er'. Endvidere har han bekræftet, at der kan findes teglsten som kunne være oplagt på de eksisterende lægter. B.V. har afgivet tilbud ud fra en specifik vingeteglsten 'gul Nibra H14', som vi kun kan gå ud fra ville kunne lægges op eller alternativt en anden, hvilket er af mindre betydning. Hovedsagen er at de folk der arbejder med oplægning af teglsten til daglig udtaler, at det havde været muligt at fremskaffe gule teglsten.

Ad. 2.

I vores brev af 23. oktober i år oplyser vi hvad årsagen er til, at vi ikke fremlægger en 'dokumentation', nemlig, at vi mangler de fornødne faktiske oplysninger om lægteafstand. Disse oplysninger har forsikringstager derimod mulighed for at fremskaffe.

Ad. 3.

B.V. har ikke bekræftet forsikringstager i, at lægter ikke kunne genbruges som de forefandtes.

Ad. 4

Dette krav kan ikke opstilles, idet vi af princip overlader det til fagfolk i samråd med forsikringstager, at vælge den løsning der er bedst, også i dette tilfælde."

Klageren har herefter fremsendt skrivelse af 16/11 2002 med tilhørende dokumentation. Af skrivelsen fremgår:

"I henhold til seneste skrivelse fra Nykredit skal vi hermed kort vedlægge yderligere information - dokumentation for lægteafstand på 33,2 cm for Gul Nibra H14 h.h.v. 37,5 cm for Dantegl.

...

Som det fremgår er vejledningen for lægteafstand på de to teglsten forskellige, hvilket også viste sig da de nye tegl skulle lægges - og lægterne måtte udskiftes.

Vi var ikke klar over dette forhold da tilbuddet blev udformet. Som lægmænd ejheller at vi på daværende tidspunkt skulle undersøge det for ikke at risikere en efterregning. Tømrerfirmaet havde netop taget forbehold for dette tilfælde - hvilket Nykredit accepterer. Dermed forventede vi ikke problemer i denne retning.

Det faktum, at vi stolede på tømrerfirmaet B.V.s tilbud samt Nykredits accept af samme, mener vi bør ligge til grund for at Nykredit også skal dække udskiftning af lægter.

Vi kan desuden oplyse, at det på trods af intens eftersøgning på internet m.v. ikke er lykkedes os at finde en gul teglsten på det danske marked med lægteafstand 37,5 cm som de gamle tegl - nu udgået af produktion."

Selskabet fastholder i skrivelse af 21/11 2002 til nævnet, at det er muligt at fremfinde en gul teglsten, der passer til den gamle lægte afstand. Videre hedder det i skrivelsen:

"Vi er forpligtet til at erstatte udgiften til en teglsten af acceptabel kvalitet, og B.V. har afgivet et tilbud på gule tegl. Forsikringstager vælger selv at få oplagt sortglasserede tegl, og det er af denne grund, at lægterne skulle udskiftes.

I det af forsikringstager fremsendte brev er netop oplyst om en rød teglsten der har en lægteafstand på 37, 5 cm, og derfor havde eksempelvis denne teglsten kunne bruges.

Når forsikringstager selv vælger at få oplagt sortglaserede tegl, bærer han selv risikoen for ekstraomkostninger der er en følge heraf."

Klageren gør heroverfor gældende, at tilbudet blev udarbejdet på baggrund at gule tegl i tilsvarende kvalitet og pris som de eksisterende og da disse kræver, at der skal lægges nye lægter, da er selskabet også forpligtet til at dække omkostningerne hertil. Klageren finder, at det er uden relevans for sagen, at selskabet nu forsøger at inddrage røde sten i problematikken.

Endeligt har selskabet i skrivelse af 14/2 2002 til nævnet anført:

"Vi har modtaget et tilbud på en fals-teglsten, og ikke en vingeteglsten. Falsteglstenen er en helt anden type teglsten. Det er ikke nævnt i tilbudet, at der er tale om en fals-tegtsten. Havde forsikringstager valgt at oplægge en vingeteglsten, havde det ikke været noget problem, at fremskaffe en teglsten der kunne ligge på de eksisterende lægter, hvilket er bekræftet af tømrermester B.V.

Vi har udbetalt en kontanterstatning svarende til udskiftning af taget ud fra et tilbud på en fals-teglsten, hvilket vi ikke har været klar over, at tilbudet lød på. Den udbetalte erstatning svarer til den udgift der ville have været ved at få B.V. til at udføre arbejdet. Forsikringstager har valgt blot at få tagstenene leveret af B.V., hvorefter han ved venners hjælp selv har oplagt tagstenene.

Forsikringstager er således kompenseret fuldt ud og har fået erstatning for et nyt tag.

Der er herudover ingen dokumentation for at lægterne ikke kunne anvendes igen ved blot at flytte dem.

På denne baggrund skal vi fastholde, at forsikringstager ikke er berettiget til yderligere erstatning."

Nævnet udtaler:
Da klageren ikke har godtgjort, at det ikke har været muligt at fremskaffe vingetegl af samme type og mål, som de beskadigede, således at lægter og klemlister kunne have været genanvendt, kan nævnet ikke kritisere selskabets afgørelse.

Derfor

b e s t e m m e s :

---

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann